

MĚSTO UHERSKÝ BROD

Kupní smlouva a dohoda o odpovědnosti za vady

kterou uzavřeli dle § 2128 a násl. a § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, níže uvedeného dne, měsíce a roku účastníci

prodávající:

BORÁK DEVELOPMENT, s.r.o.

sídlem Vlčnovská 2066, 688 01 Uherský Brod

zapsaná u Krajského soudu v Brně pod spis. C 94357

IČO: 4059212

zastoupená Ing. Miroslavem Borákem, jednatelem

bankovní spojení: [REDACTED]

na straně jedné (dále jen „prodávající“)

a

kupující:

město Uherský Brod

Masarykovo nám. č. 100, Uherský Brod, 688 01

IČO: 291463

zastoupené Mgr. Davidem Surým, určeným členem Rady města

na straně druhé (dále jen „kupující“)

takto:

Část I Kupní smlouva

Čl. 1

1. Prodávající vlastní pozemky:

p. č. 1723/119, 1723/389, 1723/620, 1723/623, 1723/625, 1723/627, 1723/629, 1723/632, 1723/635, 1723/636, 1723/637, 7728/186 (to vše ostatní plocha) v obci a katastrálním území Uherský Brod, zapsané na listu vlastnictví č. 491 vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod (dále jen „Pozemky“).

2. Dále prodávající prohlašuje, že v rámci stavby „Zainvestování území pro výstavbu rodinných domů, lokalita Nad Zámkem, k. ú. Uherský Brod – II. etapa a „Intenzivní zástavba rodinnými domy“ je vlastníkem jednotlivých staveb, a to:

- a) zpevněných ploch komunikací a chodníků, k nimž byly vydány Kolaudační souhlasy s užíváním stavby pod čj. OSD/0865/2/16 ze dne 18. 03. 2016 a OSD/3790/2/16/Bo ze dne 15. 11. 2016,
 - b) veřejného osvětlení, k němuž byly vydány Kolaudační souhlasy s užíváním stavby pod čj. OSU/1693/16/Mah ze dne 02. 11. 2016 a OSU/2193/17/Pu ze dne 09. 01. 2018,
 - c) kanalizace dešťové, k níž byly vydány Kolaudační souhlasy s užíváním stavby čj. OZP/0319/16-3 ze dne 07. 03. 2016 a OZP/3688/16-3 ze dne 24. 11. 2016,
- (dále jen „Stavby“).

Stavby nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí. Kupující prohlašuje, že je seznámen s umístěním Staveb a jejich specifikací dle odst. 2 tohoto článku považuje za dostačující pro vymezení předmětu převodu a uzavření této smlouvy.

3. Pozemky dle odst. 1 a Stavby dle odst. 2 písm. a) – c) tohoto článku smlouvy prodávající prodává a odevzdává do vlastnictví kupujícího.

4. Kupující prohlašuje, že převáděné Pozemky a Stavby dobře zná a kupuje je do svého vlastnictví a přijímá ve stavu (právním i faktickém), v jakém se ke dni podpisu této smlouvy nacházejí, přičemž je kupuje za níže dohodnutou kupní cenu. Kupující výslovně prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy detailně seznámil se stavem (právním i faktickým) převáděných Pozemků a Staveb, že jejich stav (právní i faktický) považuje za plně vyhovující.

Čl. 2

1. Prodávající prodává a kupující kupuje převáděné Pozemky a Stavby za kupní cenu ve výši 3.000.000 Kč (slovy: Tři miliony korun českých) bez DPH. K celkové výši kupní ceny bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.

2. Z kupní ceny dle odst.1 činí cena (bez DPH)

pozemků.....	852.000 Kč,
zpevněných ploch komunikací a chodníků.....	1.786.000 Kč,
veřejného osvětlení.....	187.000 Kč,
kanalizace dešťové.....	175.000 Kč.

3. Prodávající a kupující se dohodly, že kupní cenu dle odst. 1 tohoto článku uhradí ve dvou splátkách na základě této smlouvy a faktury vystavené prodávajícím dle splátkového kalendáře takto:

1. splátka ve výši 1.500.000 Kč a k ní připočtena DPH..... do 31. 12. 2019,
2. splátka ve výši 1.500.000 Kč a k ní DPH po provedení stavební úpravy – kabelového propoje veřejného osvětlení, provedení úkonů a doložení dokladů požadovaných správcem TSUB, příspěvkovou organizací k veřejnému osvětlení, komunikacím a chodníkům, nejdříve však 30. 06. 2020.

4. Platby budou provedeny bezhotovostním převodem částek odpovídajících jednotlivým splátkám na účet prodávajícího uvedený v záhlaví této smlouvy, případně jiný účet, který prodávající kupujícímu uvede na faktuře.

5. Splátka je provedena včas, je-li nejpozději poslední den lhůty odepsána z účtu kupujícího. Dohoda o splátkách se sjednává pod ztrátou výhody splátek, tj nebude-li ve lhůtě uhrazena jedna splátka (či její část) stává se druhým dnem prodlení splatný celý dluh.

Čl. 3

1. Prodávající prohlašuje, že je oprávněn s převáděnými Pozemky a Stavbami volně nakládat a ujišťuje kupujícího, že na nich nevznou žádná zástavní práva a že mu nejsou známy žádné faktické či právní vady, na které by měl kupujícího zvláště upozornit, přičemž věcná břemena vážnoucí na převáděných Pozemcích jsou vyznačena na příslušném listu vlastnickém.
2. O předání a převzetí Staveb sepiší a podepiší smluvní strany nejpozději do konce ledna 2020 protokol.

Část II. Záruka za vady

Čl. 4

1. Prodávající poskytuje kupujícímu pro Stavby záruku za jejich funkčnost a kvalitu v délce 2 let ode dne nabytí vlastnického práva ke Stavbám kupujícím. Dle takto sjednané smluvní záruky odpovídá prodávající za to, že Stavby budou mít po dohodnutou záruční dobu vlastnosti stanovené právními předpisy, ustanoveními státních norem, popř. vlastnosti obvyklé, dále za to, že budou způsobilé k užití vyplývajícímu z jejich účelu. Kupující je srozuměn s tím, že Stavby jsou ode dne kolaudace užívány v běžném provozu v souladu s jejich stavebně technickým účelem.
2. Záruka se nevztahuje na vady způsobené důsledkem mimořádných povětrnostních vlivů, živelných pohrom a vyšší mocí, prodávající rovněž nebude odpovídat za vady, které odpovídají míře opotřebenění či užívání Staveb, a ani záruka se na takové vady nevztahuje.

Čl. 5

1. Kupující je oprávněn přiměřeně využít těch nároků z odpovědnosti za vady, které mu pro případ podstatného i nepodstatného porušení smlouvy přiznává občanský zákoník s přihlédnutím k ujednáním obsaženým v této smlouvě.
2. Kupující reklamuje vady zjištěné v rámci záruční doby bez zbytečného odkladu po jejich zjištění. Reklamací provádí zásadně prokazatelným písemným způsobem na adresu pro uplatnění reklamace uvedenou v záhlaví této smlouvy, není-li v průběhu záruční doby dohodnuto písemně jinak. Reklamacie je řádně uplatněna, je-li oznámena dohodnutým způsobem, a to i když se prodávající o tom nedozvěděl z důvodu, že nepřebírá poštu. V případě nebezpečí prodlení lze učinit reklamaci telefonicky s tím, že musí následovat písemné oznámení. Písemná reklamace bude obsahovat podrobný popis vady, její vnější projevy a výzvu k jejímu odstranění.
3. Prodávající se písemně vyjádří k uplatněné reklamaci bez zbytečného odkladu po doručení písemného oznámení, zpravidla nejdéle do 5ti pracovních dnů od doručení. V souladu se svým vyjádřením neprodleně zahájí úkony k odstranění vady, tj. především zajištění odborného posouzení vady, zajištění znaleckého posudku, zajištění dokumentace nezbytné k odstranění vady atd.
4. Prodávající je povinen bezodkladně zahájit bezplatné odstranění vady v technicky možném termínu s přihlédnutím k povaze vady. Přitom je povinen učinit veškerá možná opatření k zajištění bezpečnosti třetích osob. Není-li písemně dohodnuto jinak, činí lhůta pro odstranění vad 30 dnů počínaje dnem doručení (fikce doručení) oznámení reklamace.
5. V případě, že prodávající poruší povinnost stanovenou v tomto článku a nesplní svou povinnost ani na základě opakované výzvy a nebude-li dohodnuto jinak, má kupující právo sám si v případě nebezpečí škody či prodlení na náklady prodávajícího opatřit náhradu, případně si dát odstranit vady třetí osobou. V případech, kdy si dá kupující oprávněně odstranit vady třetí osobou k tíži prodávajícího, je prodávající povinen zaplatit kupujícímu prokazatelně účelně vynaložené náklady, a to do 30 dnů od doručení faktury

kupujícího. Uplatnění práva kupujícího na zaplacení nákladů, jím vynaložených na odstranění vady třetí osobou, je považováno za dohodu smluvních stran o slevě z kupní ceny.

6. Záruční doba neběží po dobu odstraňování vad.

7. Bude-li prodávající v prodlení s termínem pro odstranění reklamovaných vad dle odst. 4 tohoto článku, zaplatí kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1000 Kč za každou vadu a každý den prodlení s jejich odstraňováním.

Část III. Závazek

Čl. 6

1. Prodávající se zavazuje zajistit ve prospěch kupujícího majetkoprávní vypořádání pozemků třetích osob dotčených veřejným osvětlením, komunikacemi a chodníky, tj. pozemků:

p. č. 1723/170, 1723/213, 1723/214, 1723/215, 1723/216, 1723/217, 1723/218, 1723/219, 1723/230, 1723/231, 1723/232, 1723/233, 1723/234, 1723/235, 1723/236, 1723/348, 1723/349, 1723/350, 1723/351, 1723/352, 1723/353, 1723/354, 1723/355, 1723/356, 1723/357, 1723/358, 1723/359, 1723/360, 1723/361, 1723/362, 1723/363, 1723/364, 1723/365, 1723/366, 1723/367, 1723/368, 1723/369, 1723/523, 1723/532, 1723/540, 1723/541, 1723/610, 1723/647 (pro veřejné osvětlení)

a p. č. 1723/170, 1723/213, 1723/214, 1723/215, 1723/216, 1723/217, 1723/218, 1723/219, 1723/230, 1723/231, 1723/232, 1723/233, 1723/234, 1723/235, 1723/236, 1723/523, 1723/532, 1723/540, 1723/541, 1723/610, 1723/647 (pro komunikace a chodníky), to vše v obci a katastrálním území Uherský Brod.

2. Vypořádání bude provedeno formou věcných práv odpovídajících věcným břemenům ve prospěch kupujícího jako vlastníka veřejného osvětlení nebo komunikací a chodníků, přičemž se bude jednat o věcné břemeno in personam pro osobu kupujícího.

3. Věcné břemeno bude spočívat nejméně v povinnosti vlastníka pozemku zastavěného veřejným osvětlením, komunikacemi nebo chodníkem strpět na svém pozemku umístění a provozování těchto staveb, umožnit oprávněnému vstup a vjezd na pozemky za účelem provozování, provádění oprav, údržby a rekonstrukcí staveb.

4. Věcné břemeno bude zřízeno po dobu existence staveb uvedených odst. 1 tohoto článku.

5. Příslušné smlouvy o zřízení věcných břemen budou uzavřeny do 1 roku ode dne zápisu vkladu vlastnického práva dle této kupní smlouvy.

6. Nesplní-li prodávající svůj závazek uvedený v tomto článku nebo zůstane-li některý z pozemků uvedených v odst. 1 tohoto článku nevypořádaný, vzniká kupujícímu již bez dalšího nárok na slevu z kupní ceny ve výši 30.000 Kč za každý nevypořádaný pozemek (stavbou dotčenou část pozemku), a to počínaje prvním dnem následujícím po marném uplynutí lhůty dle odst. 5 tohoto článku. Pro ten případ smluvní strany sjednávají, že kupující je oprávněn započít slevu proti příslušné splátce kupní ceny. Vedle toho je kupující oprávněn majetkoprávně nevypořádanou část stavby z příslušného pozemku (části pozemku) sám buď majetkoprávně vypořádat, nebo přeložit nebo odstranit (přičemž je oprávněn použít jen jedno z těchto řešení, o vybraném způsobu řešení je povinen prodávající v přiměřeném předstihu před jeho uskutečněním písemně informovat), a to na náklady prodávajícího. Prodávající je povinen zaplatit kupujícímu prokazatelně vynaložené náklady na majetkoprávní vypořádání, nebo přeložení, nebo odstranění části stavby (tj. za kupujícím skutečně a prokazatelně provedené jediné řešení), a to do 30 dnů od doručení vyúčtování kupujícího. Uplatnění práva kupujícího na zaplacení nákladů na odstranění části stavby na náklady prodávajícího je považováno za dohodu smluvních stran o slevě z kupní ceny ve výši kupujícím účelně vynaložených nákladů na majetkoprávní vypořádání nebo

přeložení nebo odstranění části stavby, a kupující je oprávněn započíst rovněž tuto slevu proti příslušné splátce kupní ceny. Nárok na slevy nevzniká v případě, že ani jednu z variant nebude možné realizovat z důvodů na straně kupujícího.

Část IV. Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 7

1. Účastníci smlouvy výslovně prohlašují, že jsou vázáni všemi ustanoveními této smlouvy již ode dne jejího podpisu, kterým smlouva nabývá platnost. Současně jsou si však vědomi, že vlastnictví k Pozemkům se nabývá vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu vzniknou na základě pravomocného rozhodnutí místně příslušného katastrálního úřadu.
2. Smluvní strany se dohodly, že ke dni právních účinků vkladu vlastnického práva k Pozemkům do katastru nemovitostí přechází na kupujícího vlastnictví ke Stavbám uvedeným v čl. 1 odst. 2 písm. a) až c) této smlouvy, byť tyto nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí.
3. Tato smlouva bude zveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Kupující zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství dle § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
4. Prodávající zmocňuje kupujícího, aby podepsal a podal v zastoupení všech účastníků smlouvy návrh na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, a to bez zbytečného odkladu po podpisu této smlouvy.

Čl. 8

1. Náklady spojené s vyhotovením smlouvy a správní poplatky z návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva podle této smlouvy uhradí smluvní strany rovným dílem.
2. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena dle zákona.

Čl. 9

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou plně svéprávné, že tato smlouva nebyla sepsána pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek pro některou ze smluvních stran, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinily svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní, a že si smlouvu přečetly a obsahu smlouvy rozumí.
2. Ke dni podpisu této smlouvy uzavřou smluvní strany smlouvu o zřízení věcného břemene, kterou prodávající zřídí úplatně ve prospěch kupujícího k částem pozemků ve svém vlastnictví, které nejsou předmětem tohoto převodu a jsou dotčeny Stavbami (pozemky p. č. 1723/130, 1723/140, 1723/141, 1723/142, 1723/143, 1723/192, 1723/193, 1723/194, 1723/195, 1723/196, 1723/197, 1723/198, 1723/420, 1723/609, 1723/615, 1723/616, 1723/617, 1723/619, 1723/620, 1723/621, 1723/623, 1723/625, 1723/627, 1723/629 právo odpovídající věcnému břemenu. Toto bude spočívat v povinnosti prodávajícího jako vlastníka zatížených pozemků strpět v nich umístění a provozování uvedených staveb, umožnit oprávněnému vstup a vjezd na zatížené pozemky za účelem provozování, provádění oprav, údržby a rekonstrukcí staveb.
3. Účastníci této smlouvy se dohodli, že kupující je oprávněn od této smlouvy odstoupit z důvodu, že, z důvodů na straně prodávajícího nebude smlouva o zřízení věcného břemene dle odst. 2 tohoto článku uzavřena.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každý účastník této smlouvy a jedno bude předáno s návrhem na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherský Brod.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Schváleno orgánem obce: Zastupitelstvo města Uherský Brod
dne 24. 06. 2019, usnesením č. 142/Z7/19,
dne 09. 12. 2019, usnesením č. 215/Z9/19
Rada města Uherský Brod
dne 17. 06. 2019, usnesením č.585/R22/19
dne 25. 11. 2019, usnesením č.920/R34/19.

V Uherském Brodě 19. 12. 2019

Kupující:

Prodávající:

Mgr. David Surý
určený člen Rady města

Ing. Miroslav Borák
jednatel